

21 Δεκεμβρίου 2022

## **Σας αφορά: 6.400 ευρώ για ανακαίνιση σπιτιού - Οι δικαιούχοι και οι προϋποθέσεις**

Επιστήμες, Τέχνες & Πολιτισμός / Οικονομία & εξ-οικονομώ



Οι δικαιούχοι και οι προϋποθέσεις. Οι επιλέξιμες ενεργειακές, λειτουργικές - αισθητικές δαπάνες. Όσα πρέπει να γνωρίζετε και τι ακριβώς πρέπει να κάνετε. Όλες οι λεπτομέρειες στο [xristika.gr](http://xristika.gr).



Παράταση μέχρι τις 31-12-2024 πήρε η ισχύς της διάταξης του άρθρου 16 του φορολογικού νόμου 4646/2019 η οποία προβλέπει ότι το 40% των εξόδων που καταβάλλουν οι φορολογούμενοι μέσα σε ένα έτος για τις εργασίες ενεργειακής και λειτουργικής αναβάθμισης των ακινήτων τους εκπίπτει από τις οφειλές φόρου εισοδήματος των τεσσάρων ετών που έπονται του έτους καταβολής των δαπανών υπό ορισμένους κανόνες και υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις.

Αυτό σημαίνει ότι όσοι σκοπεύουν να ανακαινίσουν ή να επισκευάσουν το σπίτι τους θα κερδίσουν έκπτωση φόρου την οποία θα δουν με την υποβολή της φορολογικής τους δήλωσης.

Η Εφορία «ξεκλειδώνει» τη φορο-έκπτωση υπό την προϋπόθεση ότι οι φορολογούμενοι θα έχουν εξοφλήσει με ηλεκτρονικό χρήμα τις εργασίες που γίνονται στο ακίνητο.

Η έκπτωση φόρου κατανέμεται ισόποσα σε περίοδο τεσσάρων ετών και ανέρχεται σε ποσοστό 40% του ύψους των επιλέξιμων δαπανών για τη λήψη των υπηρεσιών, με ανώτατο συνολικό όριο δαπανών τα 16.000 ευρώ.

**Ακίνητα:** Οι δικαιούχοι και οι προϋποθέσεις

Οι φορολογούμενοι που σχεδιάζουν να ανακαινίσουν, να επισκευάσουν ή να αναβαθμίσουν ενεργειακά τα ακίνητά τους μέχρι και το τέλος του 2024 θα πρέπει να γνωρίζουν τα εξής:

Δικαιούχοι της έκπτωσης από τον φόρο εισοδήματος είναι τα φυσικά πρόσωπα που έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας στο κτίριο στο οποίο πραγματοποιούνται οι επιλέξιμες δαπάνες ενεργειακής, λειτουργικής και αισθητικής αναβάθμισης.

Επίσης, δικαιούχοι είναι και τα φυσικά πρόσωπα που έχουν δικαίωμα ψιλής κυριότητας επί του ακινήτου, με την προϋπόθεση να το χρησιμοποιούν είτε ως κύρια ή δευτερεύουσα κατοικία είτε ως έδρα ή υποκατάστημα για την άσκηση της επιχειρηματικής δραστηριότητάς τους.

Στις παραπάνω περιπτώσεις δικαιούχος της μείωσης είναι μόνο το πρόσωπο στο όνομα του οποίου εκδίδεται το σχετικό παραστατικό.

**Ακίνητα:** Πολυκατοικίες

Εάν οι δαπάνες αφορούν κοινόχρηστους χώρους κτιρίου, ο διαχειριστής της πολυκατοικίας / συγκροτήματος ιδιοκτησιών εξοφλεί ηλεκτρονικά τις δαπάνες και αυτές λαμβάνονται υπόψη για τους δικαιούχους ανάλογα με τα χιλιοστά συνιδιοκτησίας τους, με βάση σχετική βεβαίωση που θα χορηγείται από τον διαχειριστή και στην οποία θα καταχωρίζεται ο ΑΤΑΚ του ακινήτου το οποίο βρίσκεται εντός του κτιρίου για το οποίο πραγματοποιείται η σχετική δαπάνη.

Στις επιλέξιμες ενεργειακές, λειτουργικές - αισθητικές δαπάνες περιλαμβάνονται:

Τοποθέτηση θερμομόνωσης

Αντικατάσταση κουφωμάτων, υαλοπινάκων και εξωτερικών προστατευτικών φύλλων

Εγκατάσταση ή αναβάθμιση συστήματος θέρμανσης / ψύξης

Αναβάθμιση φωτισμού των κοινόχρηστων χώρων πολυκατοικίας

Τοποθέτηση / αντικατάσταση υδραυλικής εγκατάστασης

Τοποθέτηση / αντικατάσταση ηλεκτρολογικής εγκατάστασης

Συντήρηση / επισκευή στέγης

Επισκευή τοιχοποιίας / χρωματισμού εσωτερικά και εξωτερικά

Τοποθέτηση σταθερών ή κινητών συστημάτων σκίασης

Αναβάθμιση ή εγκατάσταση ανελκυστήρα

Το μέγιστο ποσό έκπτωσης διαμορφώνεται, συνεπώς, συνολικά στα 6.400 ευρώ. Αυτό σημαίνει ότι εάν κάποιος δαπάνησε 5.000 ευρώ μέσα στο 2022 για την ανακαίνιση του διαμερισμάτος του, τότε θα γλιτώσει φόρο εισοδήματος συνολικού ύψους 2.000 ευρώ, ποσό το οποίο επιμερίζεται σε τέσσερα χρόνια: 500 ευρώ αφαιρούνται από το εκκαθαριστικό της φορολογικής δήλωσης που θα υποβληθεί το 2023, 500 ευρώ από το εκκαθαριστικό του 2024, 500 ευρώ από τον λογαριασμό του 2025 και άλλα 500 ευρώ από το εκκαθαριστικό σημείωμα του 2026.

Για τον υπολογισμό της έκπτωσης λαμβάνονται υπόψη μόνο οι δαπάνες για τις εργασίες, και όχι τα έξοδα για τις προμήθειες υλικών. Δύο είναι οι προϋποθέσεις για να ισχύσει η έκπτωση:

Οι δαπάνες να αποδεικνύονται με νόμιμα παραστατικά.

Η εξόφληση των δαπανών να γίνεται με ηλεκτρονικά μέσα πληρωμής (χρεωστικές, πιστωτικές ή προπληρωμένες κάρτες, υπηρεσίες ηλεκτρονικής τραπεζικής) ή μέσω παρόχου υπηρεσιών πληρωμών.

Ακίνητα: Σταματήστε την αλητεία – Νέα εκτόξευση για αγορά και ενοικίαση

Άλμα 11,2% κατέγραψαν οι τιμές των διαμερισμάτων το γ' τρίμηνο του 2022 σε ετήσια βάση, σύμφωνα με τα στοιχεία που συγκέντρωσε η Τράπεζα της Ελλάδος από τα πιστωτικά ιδρύματα.

Το μεγαλύτερο ποσοστό αύξησης των τιμών σημειώθηκε στην Αθήνα με 13%, ενώ ο ετήσιος ρυθμός μεταβολής των τιμών των νέων διαμερισμάτων διαμορφώθηκε στο 12,2%.

Με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, το α' και β' τρίμηνο του 2022 η αύξηση σε σχέση με τα αντίστοιχα τρίμηνα του 2021 διαμορφώθηκε στο 9,8% και 10,1%, ενώ για το 2021 οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 7,6%.

Πιο αναλυτικά, η αύξηση των τιμών το γ' τρίμηνο του 2022 σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2021 ήταν 12,2% για τα νέα διαμερίσματα, δηλαδή, ηλικίας έως 5 ετών, και 10,5% για τα παλαιά, δηλ. ηλικίας άνω των 5 ετών.

Με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, το α' και β' τρίμηνο του 2022 σημειώθηκε αύξηση των τιμών των νέων διαμερισμάτων κατά 10,9% και 11,0% αντίστοιχα, ενώ οι τιμές των παλαιών διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 9,0% και 9,5%, σε σύγκριση με το αντίστοιχα τρίμηνα του 2021.

Για το 2021, οι τιμές για τα νέα και τα παλαιά διαμερίσματα αυξήθηκαν με μέσο

ετήσιο ρυθμό 8,1% και 7,2% αντίστοιχα.

**Ακίνητα:** Μεγαλύτερη η αύξηση τιμών στην Αθήνα

Από την ανάλυση των στοιχείων κατά γεωγραφική περιοχή προκύπτει ότι η αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων το γ' τρίμηνο του 2022 σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2021 ήταν 13,0% στην Αθήνα, 11,1% στη Θεσσαλονίκη, 9,4% στις άλλες μεγάλες πόλεις και 8,9% στις λοιπές περιοχές της χώρας.

Με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, το α' και β' τρίμηνο του 2022 η μέση ετήσια αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων διαμορφώθηκε αντίστοιχα στο 11,3% και 11,8% στην Αθήνα, 9,6% και 10,8% στη Θεσσαλονίκη, 9,3% και 9,5% στις άλλες μεγάλες πόλεις και 6,9% και για τα δύο τρίμηνα στις λοιπές περιοχές της χώρας.

Για το σύνολο του 2021, η αύξηση των τιμών στις ίδιες περιοχές σε σχέση με το 2020 ήταν 9,7%, 7,4%, 5,8% και 4,8% αντίστοιχα.

Τέλος, για το σύνολο των αστικών περιοχών της χώρας, το γ' τρίμηνο του 2022 οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 11,3% σε σύγκριση με το γ' τρίμηνο του 2021.

Με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, το α' και β' τρίμηνο του 2022 η αντίστοιχη μέση ετήσια αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων στις αστικές περιοχές ήταν 10,4% και 10,3%, ενώ για το 2021 η μέση ετήσια αύξηση διαμορφώθηκε στο 8,0%.

**Ακίνητα:** Ποια διαμερίσματα κατέγραψαν μεγαλύτερη αύξηση. Τι δείχνουν τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος για τα ακίνητα. Πρωταθλήτρια η Αθήνα στο κόστος στέγασης. Όλες οι λεπτομέρειες στο [xristika.gr](http://xristika.gr).

Με 11,2% κατέγραψαν οι τιμές των διαμερισμάτων το γ' τρίμηνο του 2022 σε ετήσια βάση, σύμφωνα με τα στοιχεία που συγκέντρωσε η Τράπεζα της Ελλάδος από τα πιστωτικά ιδρύματα.

Το μεγαλύτερο ποσοστό αύξησης των τιμών σημειώθηκε στην Αθήνα με 13%, ενώ ο ετήσιος ρυθμός μεταβολής των τιμών των νέων διαμερισμάτων διαμορφώθηκε στο 12,2%.

Με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, το α' και β' τρίμηνο του 2022 η αύξηση σε σχέση με τα αντίστοιχα τρίμηνα του 2021 διαμορφώθηκε στο 9,8% και 10,1%, ενώ για το 2021 οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 7,6%.

Πιο αναλυτικά, η αύξηση των τιμών το γ' τρίμηνο του 2022 σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2021 ήταν 12,2% για τα νέα διαμερίσματα, δηλαδή, ηλικίας έως 5 ετών, και 10,5% για τα παλαιά, δηλ. ηλικίας άνω των 5 ετών.

Με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, το α' και β' τρίμηνο του 2022 σημειώθηκε αύξηση των τιμών των νέων διαμερισμάτων κατά 10,9% και 11,0% αντίστοιχα, ενώ οι τιμές των παλαιών διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 9,0% και 9,5%, σε σύγκριση με το αντίστοιχα τρίμηνα του 2021.

Για το 2021, οι τιμές για τα νέα και τα παλαιά διαμερίσματα αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 8,1% και 7,2% αντίστοιχα.

**Ακίνητα: Μεγαλύτερη η αύξηση τιμών στην Αθήνα**

Από την ανάλυση των στοιχείων κατά γεωγραφική περιοχή προκύπτει ότι η αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων το γ' τρίμηνο του 2022 σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2021 ήταν 13,0% στην Αθήνα, 11,1% στη Θεσσαλονίκη, 9,4% στις άλλες μεγάλες πόλεις και 8,9% στις λοιπές περιοχές της χώρας.

Με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, το α' και β' τρίμηνο του 2022 η μέση ετήσια αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων διαμορφώθηκε αντίστοιχα στο 11,3% και 11,8% στην Αθήνα, 9,6% και 10,8% στη Θεσσαλονίκη, 9,3% και 9,5% στις άλλες μεγάλες πόλεις και 6,9% και για τα δύο τρίμηνα στις λοιπές περιοχές της χώρας.

Για το σύνολο του 2021, η αύξηση των τιμών στις ίδιες περιοχές σε σχέση με το 2020 ήταν 9,7%, 7,4%, 5,8% και 4,8% αντίστοιχα.

Τέλος, για το σύνολο των αστικών περιοχών της χώρας, το γ' τρίμηνο του 2022 οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 11,3% σε σύγκριση με το γ' τρίμηνο του 2021.

Με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, το α' και β' τρίμηνο του 2022 η αντίστοιχη μέση ετήσια αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων στις αστικές περιοχές ήταν 10,4% και 10,3%, ενώ για το 2021 η μέση ετήσια αύξηση διαμορφώθηκε στο 8,0%.

**Ακίνητα:**

**Ακίνητα: Ποια διαμερίσματα κατέγραψαν μεγαλύτερη αύξηση. Τι δείχνουν τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος για τα ακίνητα. Πρωταθλήτρια η Αθήνα στο κόστος στέγασης. Όλες οι λεπτομέρειες στο [xristika.gr](http://xristika.gr).**

λμα 11,2% κατέγραψαν οι τιμές των διαμερισμάτων το γ' τρίμηνο του 2022 σε ετήσια βάση, σύμφωνα με τα στοιχεία που συγκέντρωσε η Τράπεζα της Ελλάδος από τα πιστωτικά ιδρύματα.

Το μεγαλύτερο ποσοστό αύξησης των τιμών σημειώθηκε στην Αθήνα με 13%, ενώ ο ετήσιος ρυθμός μεταβολής των τιμών των νέων διαμερισμάτων διαμορφώθηκε στο 12,2%.

Με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, το α' και β' τρίμηνο του 2022 η αύξηση σε σχέση με τα αντίστοιχα τρίμηνα του 2021 διαμορφώθηκε στο 9,8% και 10,1%, ενώ για το 2021 οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 7,6%.

Πιο αναλυτικά, η αύξηση των τιμών το γ' τρίμηνο του 2022 σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2021 ήταν 12,2% για τα νέα διαμερίσματα, δηλαδή, ηλικίας έως 5 ετών, και 10,5% για τα παλαιά, δηλ. ηλικίας άνω των 5 ετών.

Με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, το α' και β' τρίμηνο του 2022 σημειώθηκε αύξηση των τιμών των νέων διαμερισμάτων κατά 10,9% και 11,0% αντίστοιχα, ενώ οι τιμές των παλαιών διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 9,0% και 9,5%, σε σύγκριση με το αντίστοιχα τρίμηνα του 2021.

Για το 2021, οι τιμές για τα νέα και τα παλαιά διαμερίσματα αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 8,1% και 7,2% αντίστοιχα.

**Ακίνητα:** Μεγαλύτερη η αύξηση τιμών στην Αθήνα

Από την ανάλυση των στοιχείων κατά γεωγραφική περιοχή προκύπτει ότι η αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων το γ' τρίμηνο του 2022 σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2021 ήταν 13,0% στην Αθήνα, 11,1% στη Θεσσαλονίκη, 9,4% στις άλλες μεγάλες πόλεις και 8,9% στις λοιπές περιοχές της χώρας.

Με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, το α' και β' τρίμηνο του 2022 η μέση ετήσια αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων διαμορφώθηκε αντίστοιχα στο 11,3% και 11,8% στην Αθήνα, 9,6% και 10,8% στη Θεσσαλονίκη, 9,3% και 9,5% στις άλλες μεγάλες πόλεις και 6,9% και για τα δύο τρίμηνα στις λοιπές περιοχές της χώρας.

Για το σύνολο του 2021, η αύξηση των τιμών στις ίδιες περιοχές σε σχέση με το 2020 ήταν 9,7%, 7,4%, 5,8% και 4,8% αντίστοιχα.

Τέλος, για το σύνολο των αστικών περιοχών της χώρας, το γ' τρίμηνο του 2022 οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 11,3% σε σύγκριση με το γ' τρίμηνο του 2021.

Με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, το α΄ και β΄ τρίμηνο του 2022 η αντίστοιχη μέση ετήσια αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων στις αστικές περιοχές ήταν 10,4% και 10,3%, ενώ για το 2021 η μέση ετήσια αύξηση διαμορφώθηκε στο 8,0%.

**Ακίνητα: Δείτε πού έχουν φτάσει τα ενοίκια**

Η αναζήτηση κατοικίας άνω του 1ου ορόφου κατάλληλη για οικογένεια με 2Υ/Δ, αποτελεί πλέον «γολγοθά» για το σύνολο των συμπολιτών μας που αναζητούν κατοικία με προσιτά ενοίκια της τάξεως έως 600€/μήνα.

Όσοι συμπολίτες, επιλέξουν να αναζητήσουν οικογενειακή κατοικία στις περιοχές των Νοτιών και Βορείων Προαστίων με ζητούμενο μίσθωμα έως 600€/μήνα, σίγουρα θα απογοητευτούν.

Η διαθεσιμότητα για ενοίκια σύμφωνα με τις αναρτημένες αγγελίες ακινήτων σε ιστοσελίδες, καταγράφεται οριακά μηδενική.

Συγκεκριμένα στα Βόρεια Προάστια, τα διαθέσιμα προς μίσθωση ακίνητα με 2Υ/Δ και ζητούμενο μίσθωμα έως 600€, αποτελούν μόλις το 0,71% του συνόλου, ενώ στα Νότια Προάστια το 4,03%.

Οι ενδιαφερόμενοι θα πρέπει να κινηθούν κυρίως στις περιοχές του κέντρου της Αθήνας όπου καταγράφεται διαθεσιμότητα 19,96% επί του συνόλου των προς μίσθωση κατοικιών ( δηλαδή μόλις 2 στα 10 ακίνητα ), στα Δυτικά Προάστια το 35,58% , στο Υπόλοιπο Αττικής το 27,20% και στον Πειραιά το 35,46%.

Οι οικογένειες ή/και τα νέα ζευγάρια που θα αναζητήσουν κατοικία στις περιοχές του κέντρου της Αθήνας με βάσει τα άνωθεν χαρακτηριστικά, θα πρέπει να γνωρίζουν ότι, εφόσον βρουν το ακίνητο, 8 στα 10 ακίνητα είναι κατασκευής έως το 1980, δηλαδή τουλάχιστον 42 ετών.

Στα Δυτικά προάστια, εφόσον βρουν το ακίνητο με ζητούμενο μίσθωμα έως 600€, θα πρέπει να γνωρίζουν ότι περίπου τα μισά ακίνητα είναι κατασκευής έως το 1990, δηλαδή τουλάχιστον 32 ετών, ενώ στον Πειραιά, 7 στα 10 ακίνητα είναι κατασκευής έως το 1980, δηλαδή τουλάχιστον 42 ετών.



Οι περιοχές του Υπολοίπου της Αττικής αποτελούν μονόδρομο για όσους αναζητούν κατοικίες νεότερης κατασκευής, διότι, 6 στα 10 ακίνητα είναι κατασκευής μετά το 1990.

Είναι σημαντικό να αναφέρουμε ότι στο σύνολο των περιοχών του Ν.Αττικής, η διαθεσιμότητα ακινήτων προς μίσθωση είναι πολύ μικρή έναντι των προηγούμενων χρόνων. Παράλληλα, όπως προκύπτει και από το σύνολο των πινάκων, το μεγαλύτερο μέρος των διαθέσιμων προς μίσθωση ακινήτων διατίθεται με ζητούμενες τιμές μίσθωσης άνω των 800€/μήνα.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελούν τα Βόρεια Προάστια όπου το 93,11% των διαθέσιμων προς μίσθωση ακινήτων, έχουν ζητούμενο μίσθωμα είναι άνω των 800€/μήνα, ενώ στα Νότια Προάστια το 81,44%. Στο κέντρο της Αθήνας το 65,66% των διαθέσιμων κατοικιών έχουν ζητούμενο μίσθωμα άνω των 700€/μήνα, ενώ μόνο στις περιοχές του Πειραιά (47,46%), των Δυτικών Προαστίων (50,31%) και στο Υπόλοιπο Αττικής (56,97%).

Σύμφωνα με τα άνωθεν κατανοούμε ότι το κόστος μίσθωσης κατοικίας κατάλληλη για οικογένεια, στο σύνολο σχεδόν των περιοχών του Ν. Αττικής αγγίζει έναν ολόκληρο μισθό. Χωρίς να συνυπολογίζουμε τα κοινόχρηστα, το κόστος ενέργειας και τους λοιπούς λογαριασμούς.

Χαρτογράφηση των διαθέσιμων ακινήτων με 2Υ/Δ κατάλληλα για οικογένεια με ζητούμενο μίσθωμα έως 600€/μήνα στην Αττική.

#### Αθήνα Κέντρο

Στις περιοχές του κέντρου των Αθηνών, μόλις το 19,96% των διαμερισμάτων (2Υ/Δ, άνω του 1ου ορόφου) διατίθενται με ζητούμενο μηνιαίο μίσθωμα έως 600€/μήνα, με ζητούμενο μίσθωμα άνω των 600€/μήνα διατίθενται το 80,04%, ενώ άνω των 800€/μήνα δηλ. όσο ένας μηνιαίος μισθός, διατίθενται το 53,83% των διαθέσιμων προς μίσθωση ακινήτων.

Τα διαθέσιμα προς μίσθωση ακίνητα, είναι κυρίως ακίνητα κατασκευής έως το 1980, όπου αποτελούν και το 82,58% του συνόλου των διαθέσιμων προς μίσθωση κατοικιών.

Η διαθεσιμότητα ακινήτων με μηνιαίο ζητούμενο μίσθωμα έως 600€, επικεντρώνεται κυρίως σε μη ανακαινισμένα διαμερίσματα κατασκευής έως το 1980, αν πρόκειται για τις καλές περιοχές του κέντρου. Μερικώς ή/και ολικώς

ανακαινισμένες κατοικίες διατίθενται κυρίως σε περιοχές όπως ο Νέος Κόσμος, Κυψέλη, Γκάζι και Βοτανικός. Νεότερα ηλικιακά ακίνητα κατασκευής μετά το 2000 διατίθενται κυρίως σε περιοχές όπως τα Πατήσια, Άγιος Παντελεήμονας και Πλατεία Αττικής.

Πηγή/Επεξεργασία: Ιστοσελίδες Αγγελιών Ακινήτων/Πανελλαδικό Δίκτυο E-Real Estates, κατοικίες άνω του 1ου ορόφου με 2ΥΔ  
Δυτικά Προάστια

Στις περιοχές των Δυτικών Προαστίων, το 35,58% των διαμερισμάτων (2Υ/Δ, άνω του 1ου ορόφου) διατίθενται με ζητούμενο μηνιαίο μίσθωμα έως 600€/μήνα. Τα διαθέσιμα προς μίσθωση ακίνητα, είναι κυρίως ακίνητα κατασκευής έως το 1990. Είναι σημαντικό να αναφέρουμε ότι καταγράφονται υψηλά ποσοστά διαθεσιμότητας ακινήτων νεότερων ηλικιακά (1991-2010) σε σχέση με τις υπόλοιπα προάστια των Αθηνών.

#### Πειραιάς

Ο Πειραιάς αποτελεί τη μόνη περιοχή του Ν. Αττικής που το μεγαλύτερο ποσοστό των διαθέσιμων προς μίσθωση ακινήτων (34,56% του συνόλου) έχουν ζητούμενη τιμή έως 600€/μήνα.

Παράλληλα, το μεγαλύτερο απόθεμα των προς μίσθωση ακινήτων στη Περιοχή του Πειραιά είναι κατασκευής 1971-1980 όπου και αποτελούν το 58,88% του συνόλου των προς ενοικίαση ακινήτων έως 600€/μήνα.

#### Υπόλοιπο Αττικής

Στις περιοχές του Υπολοίπου Αττικής, το 27,20% των διαμερισμάτων (2Υ/Δ, άνω του 1ου ορόφου) διατίθενται με ζητούμενο μηνιαίο μίσθωμα έως 600€/μήνα. Τα διαθέσιμα προς μίσθωση ακίνητα, είναι κυρίως ακίνητα κατασκευής μετά το 2000, όπου αποτελούν και το 46% του συνόλου των διαθέσιμων προς μίσθωση κατοικιών.

Γενικότερα, οι περιοχές του Υπολοίπου Αττικής, αποτελούν τη μεγάλη «εξαίρεση» όσον αφορά την δυνατότητα ανεύρεσης κατοικιών (2-3Υ/Δ, άνω του 1ου ορόφου) νεότερων ηλικιακά χωρίς το μηνιαίο ζητούμενο μίσθωμα να ξεπερνά τα 600€/μήνα.

## Βόρεια και Νότια Προάστια

Στις περιοχές των Βορείων Προαστίων, καταγράφεται σχεδόν μηδενική διαθεσιμότητα ακινήτων με 2-3Υ/Δ με ζητούμενο μίσθωμα έως 600€/μήνα. Το 93,11% των διαθέσιμων αγγελιών, αφορούν κατοικίες που το ζητούμενο μίσθωμα είναι άνω των 801€/μήνα.

Στις περιοχές των Νοτίων Προαστίων της Αθήνας μόλις το 4,03% των διαμερισμάτων (2Υ/Δ, άνω του 1ου ορόφου) διατίθενται με ζητούμενο μηνιαίο μίσθωμα έως 600€/μήνα.

Η διαθεσιμότητα ακινήτων με μηνιαίο ζητούμενο μίσθωμα έως 600€, επικεντρώνεται κυρίως σε μερικώς ανακαινισμένα διαμερίσματα κατασκευής 1970-1980.

Διαθεσιμότητα στις καλές περιοχές των Νοτίων Προαστίων όπως Γλυφάδα, Βούλα, Ελληνικό, Βούλα, Βάρκιζα και Παλαιό Φάληρο, καταγράφεται μηδενική διαθεσιμότητα κατοικιών.

Δεδομένο που αποδεικνύεται από το γεγονός ότι το 81,44% των αγγελιών ακινήτων με 2-3Υ/Δ, διατίθενται με ζητούμενο μίσθωμα άνω των 800€/μήνα.

Ακίνητα: Πότε θα μειωθούν οι τιμές

Η αγορά του real estate αυτήν τη στιγμή αποτελεί ένα πολύ... καυτό θέμα, καθώς πολλοί αναλυτές προειδοποιούν ότι, μετά το πρόσφατο ράλι των τιμών, έρχεται μια σημαντική διόρθωση στην αξία των ακινήτων, η οποία θα επηρεάσει άπαντες.

Τα πρώτα σημάδια έχουν ήδη καταστεί αντιληπτά, καθώς σε αρκετές επιμέρους χώρες οι τιμές έχουν αρχίσει να υποχωρούν αισθητά, με τους ιδιοκτήτες να «βλέπουν» την αξία των περιουσιακών τους στοιχείων να βαίνει μειούμενη.

Η συγκεκριμένη εξέλιξη σχετίζεται άμεσα με τα ευρύτερα προβλήματα της παγκόσμιας οικονομίας, Ο ιστορικός πληθωρισμός και η αύξηση των επιτοκίων από τις κεντρικές τράπεζες έχουν συμβάλλει στην επιβράδυνση της ζήτησης για νέες αγοραπωλησίες, με αποτέλεσμα οι τιμές να πατούν... απότομα φρένο.

Τα επιτόκια της κεντρικής τράπεζας στις ΗΠΑ βρίσκονται στο 3,75% - 4%, ενώ στην Ευρωζώνη φθάνουν το 2% και στο Ηνωμένο Βασίλειο στο 3%.

Αυτό, με τη σειρά του, έχει οδηγήσει το κόστος των στεγαστικών δανείων στο

υψηλότερο επίπεδο της τελευταίας 10ετίας ή και 15ετίας (σε ορισμένες περιπτώσεις).

Για παράδειγμα, αυτήν τη στιγμή στις ΗΠΑ, ένα δάνειο των 300.000 δολαρίων, με διάρκεια αποπληρωμής 30 έτη, έχει τόκο της τάξης του 7%, με αποτέλεσμα η μέση μηνιαία δόση να αυξάνεται κατά 750 δολάρια (σε σχέση με πέρυσι) και να φθάνει στα 2.000 δολάρια.

Στον Καναδά, οι τιμές είναι ήδη μειωμένες κατά 10% σε σχέση με τα πρόσφατα υψηλά επίπεδα, ενώ πτώση έως και 20% προβλέπεται να καταγραφεί μέσα στους επόμενους μήνες σε ΗΠΑ, Ηνωμένο Βασίλειο και Νέα Ζηλανδία.

Σημάδια εκτόνωσης της αύξησης παρατηρούνται ακόμη και στην Ελλάδα, η οποία ακολουθεί με κάποια... καθυστέρηση τις διεθνείς εξελίξεις.

**Πηγή:** [xristika.gr](http://xristika.gr)